



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING

FEDERAL HOUSING ADMINISTRATION



# ***Derribemos mitos acerca de comprar una vivienda***

**Calificación para un préstamo**

**6 de junio de 2022**

**Presentado por:**

Frederick J. Griefer, Subdirector

Centro de Propietarios de Viviendas de Santa Ana



OFFICE OF SINGLE FAMILY HOUSING



# Mitos

---

Mito 1: Es difícil calificar para préstamos asegurados por la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés).

Mito 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda.

Mito 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años.

Mito 4: Los préstamos asegurados por la FHA son solo para prestatarios sin dinero o con poco crédito.

Mito 5: Si tiene una deuda por un préstamo para estudiar, no califica.



---

## MITO 1

**Es difícil calificar para préstamos asegurados por la FHA.**



# MITO 1: Es difícil calificar para préstamos asegurados por la FHA

**Hecho: No.**

La FHA ayuda a personas trabajadoras y a familias con Ingresos promedio a ser propietarios.

1940

1950

1960

1970

1980

1990

2000

2010

Guerra: La FHA ayuda a familias de militares luego de volver de la guerra.

Recesión: La FHA fija los precios en caída de viviendas que se encuentran en estados productores de petróleo.

La FHA juega un papel fundamental en asistir a prestatarios durante la Gran Recesión.



# MITO 1: Es difícil calificar para préstamos asegurados por la FHA (continuación)

Las hipotecas aseguradas por la FHA son una opción excelente para las necesidades de propiedad de viviendas de hoy.

Una de cada cinco hipotecas está asegurada por la FHA.



# MITO 1: Es difícil calificar para préstamos asegurados por la FHA (continuación)

## FHA:

- Tiene requisitos de pago inicial bajo.
- La calificación y la relación entre deuda e ingresos son flexibles.
- Ofrece más indulgencia con respecto a problemas de crédito anteriores.
- Le permite contar con un coprestatario, lo que lo ayudaría a calificar.
- Permite el uso de fondos de donaciones para el pago inicial y los costes de concreción.



# MITO 1: Es difícil calificar para préstamos asegurados por la FHA (continuación)

¿Es difícil calificar para préstamos asegurados por la FHA?  
No. Los préstamos asegurados por la FHA facilitan la compra de viviendas.



---

## MITO 2

**Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda.**

# MITO 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda (continuación)

**Hecho: No.**

Es posible que califique con menos que un crédito perfecto.

Hay tres cosas que puede hacer:



Consultar con un asesor de vivienda aprobado por el HUD.



Hablar con un prestamista aprobado por el HUD.



Revisar su crédito.

# MITO 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda (continuación)

---

*Mito  
del  
crédito*

**Si tiene una calificación crediticia inferior a 680, NO puede obtener un préstamo.**

# MITO 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda (continuación)

*Mito del crédito*

**Si tiene una calificación crediticia inferior a 680, NO puede obtener un préstamo.**

**Hecho: No.**

La calificación crediticia promedio es de alrededor de 670. Sin embargo, la FHA ofrece programas de hipoteca con calificaciones tan bajas como 500.



Conozca su calificación crediticia.

# MITO 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda (continuación)

---

*Mito  
del  
crédito*

**Si no cuenta con un historial crediticio de larga data, no puede obtener un préstamo.**

# MITO 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda (continuación)

*Mito  
del  
crédito*

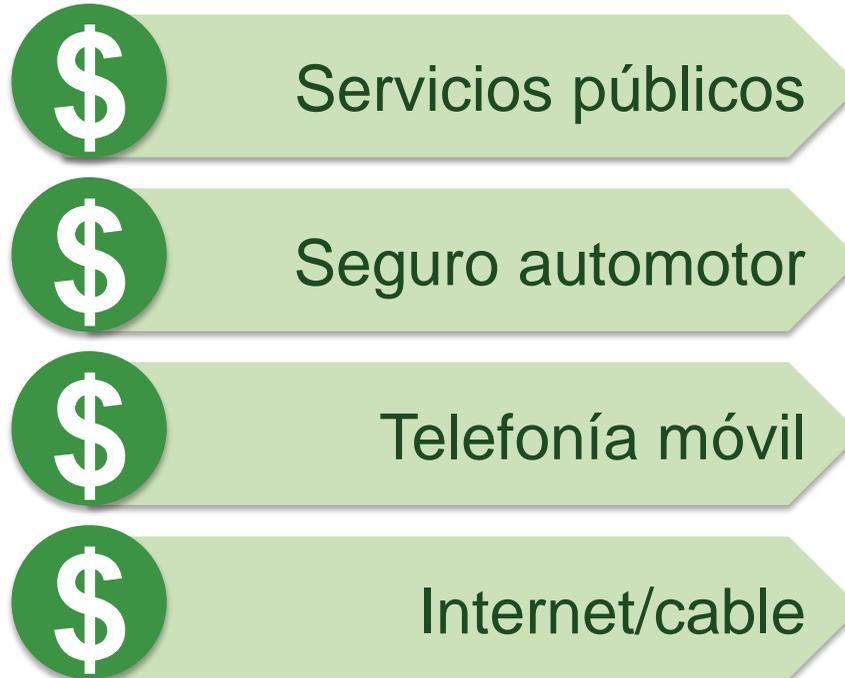
Si no cuenta con un historial crediticio de larga data, no puede obtener un préstamo.

**Hecho: No.**

Los prestatarios que tienen historiales crediticios breves o no tienen ninguno pueden ser elegibles para una financiación de la FHA.

# MITO 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda (continuación)

- La FHA permite que se determine el riesgo de crédito mediante crédito no tradicional.
- Las facturas como las siguientes pueden usarse para determinar elegibilidad:



# MITO 2: Sin un crédito perfecto, no puede comprar una vivienda (continuación)

¿Necesita crédito perfecto para comprar una vivienda?

No. La FHA ofrece programas de hipoteca para personas con crédito bajo o nulo.



---

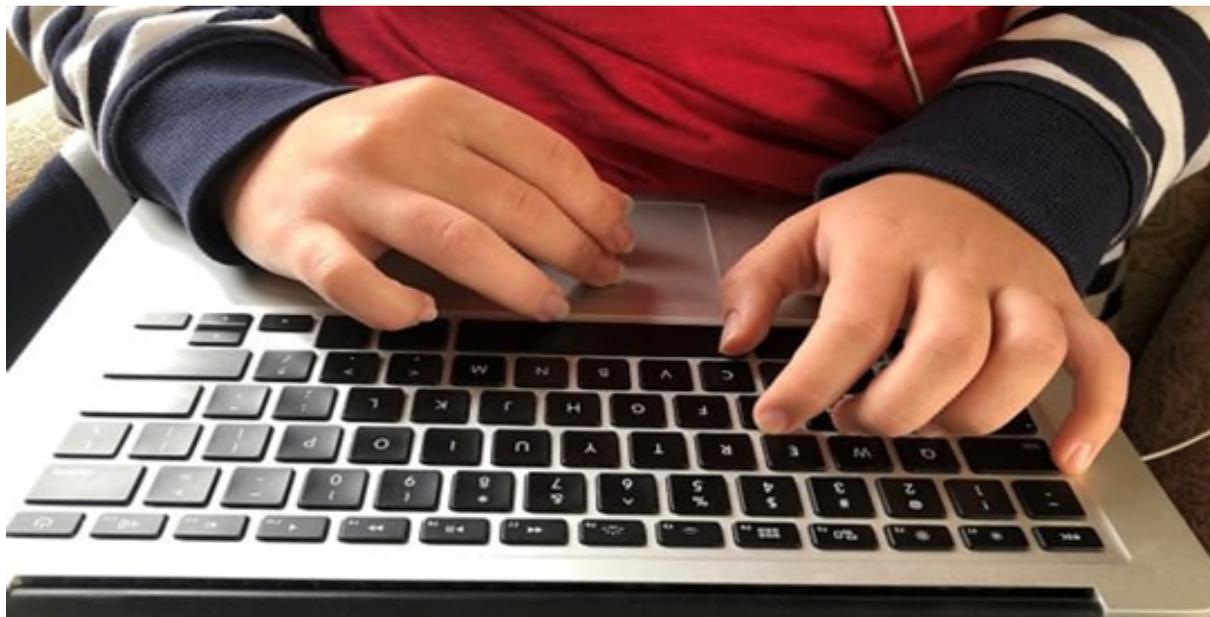
## **MITO 3**

**Debe haber permanecido en su trabajo  
al menos dos años.**

# MITO 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años

**Hecho:** Tal vez.

En general, la FHA requiere un historial de trabajo de dos años; sin embargo, no es necesario que haya permanecido en el *mismo* trabajo los últimos dos años.



# MITO 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años (continuación)

---

Lo que debería saber:

**Historial de dos años:** Su historial de dos años debe demostrar que trabaja para el mismo empleador o en la misma área.

Este historial de dos años también debe incluir el tiempo de formación o servicio militar.

# MITO 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años (continuación)



Fuentes aceptables de ingresos:

- Trabajo regular
- Trabajo independiente\*
- Trabajo de tiempo parcial o temporario\*
- Horas extras\*
- Comisión\*

\* Los ingresos se promedian sobre un periodo de dos años

# MITO 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años (continuación)

## Cambios frecuentes de trabajo

Incluso si ha cambiado de trabajo más de tres veces en 12 meses, es posible que califique para un préstamo asegurado por la FHA.

Pregúntele a su prestamista qué información puede proveer.

# MITO 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años (continuación)

**Los períodos de inactividad** de más de 30 días durante los últimos dos años requieren revisión adicional.

## Períodos de inactividad de más de seis meses

Es posible que aún califique con períodos de inactividad de seis meses o más, si cumple estas condiciones:

- Ha permanecido en su trabajo actual durante más de seis meses.
- Puede demostrar un historial de trabajo de dos años previo a su ausencia.

# MITO 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años (continuación)

## Documentación de ingresos de dos años



Recibos de nómina



Formularios W-2



Documentación verificada de su empleador



Trabajo independiente: declaraciones de impuestos federales sobre la renta

# MITO 3: Debe haber permanecido en su trabajo al menos dos años (continuación)

¿Es necesario haber permanecido en su trabajo por dos años?

En general, la FHA requiere un historial de trabajo de dos años; sin embargo, no es necesario que haya permanecido en el mismo trabajo los últimos dos años.



---

## MITO 4

**Los préstamos asegurados por la FHA son solo para prestatarios sin dinero o con poco crédito.**

# MITO 4: Los préstamos asegurados por la FHA son solo para prestatarios sin dinero o con poco crédito (continuación)

**Hecho: No.**

Cualquiera puede usar un programa de préstamos asegurados por la FHA para comprar su primer hogar.



## MITO 4: Los préstamos asegurados por la FHA son solo para prestatarios sin dinero o con poco crédito (continuación)

Cualquiera puede usar un programa de préstamos asegurados por la FHA para comprar su residencia primaria.



---

## **MITO 5**

**Si tiene una deuda por un préstamo para estudiar, no califica.**

# MITO 5: Si tiene una deuda por un préstamo para estudiar, no califica (continuación)

---

**Hecho: No.**

Los préstamos para estudiar se considerarán parte de su esquema de finanzas general.

---



# MITO 5: Si tiene una deuda por un préstamo para estudiar, no califica (continuación)

Los préstamos para estudiar se tratan como todas las demás deudas. Lo importante es cuál es la deuda **GENERAL** en comparación con su ingreso.



# Recursos

[Preguntas frecuentes de la FHA \(FHA FAQ, por sus siglas en inglés\)](#)

[Información sobre la compra de una vivienda](#)

[Encuentre un organismo de asesoría de vivienda aprobado por el HUD](#)

[Encuentre prestamistas aprobados por el HUD en su área](#)



Información del HUD

[Oficina para la Protección Financiera del Consumidor \(CFPB, siglas en inglés\)](#)

[– Home Loan Toolkit \(Caja de herramientas para préstamos de viviendas\)](#)

[Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU](#)

[– Compradores de su primer hogar](#)

Información general

**¡Gracias  
por reunirse con  
nosotros hoy!**

